

4 Nieuwsflash

Recreatiegebied Bussloo, herfst 2021



Belangrijke ontwikkelingen en updates van het gebiedsproces Bussloo

Beste betrokkenen,

Het gebiedsproces rond het Recreatiegebied Bussloo is een stap verder. De laatste keer dat wij u informeerden, april 2021, nodigden wij u uit om deel te nemen aan een online informatieavond voor gebiedspartijen. Na deze informatiebijeenkomst hebben wij in juni met vertegenwoordigers van de verschillende gebiedspartijen tijdens een schetssessie de kansenkaart verder ingevuld. Begin juli is de gemeenteraad tijdens een excursie op Bussloo bijgepraat over het gebiedsproces en de bijbehorende kansenkaart. Daarna is gestart met de volgende fase van het gebiedsproces: het opstellen van het Masterplan. Tussentijds, vlak voor de zomervakantie heeft u, en ieder andere belangstellende, de gelegenheid gehad om een bezoek te brengen aan het 'MOB' complex, het voormalige militaire complex aan de zuidzijde van het meer.

Het masterplan is een toekomstvisie voor het gebied rond het meer van Bussloo. Het zal een nieuw ruimtelijk toekomstperspectief bieden waarbinnen de ontwikkelingen en activiteiten moeten passen. Om tot een kwalitatief hoogwaardig plan te komen, hebben we twee bedrijven gevraagd om ons daarbij te helpen: H+N+S Landschapsarchitecten en FACET architecten & adviseurs. Met hen, met gebiedspartijen én met overheden willen we komende maanden een ambitieus én haalbaar plan opstellen.

4 Nieuwsflash

Recreatiegebied Bussloo, herfst 2021

Over bovenstaande zaken informeren wij u in deze nieuwsbrief. De nieuwsbrief sluiten wij af met een aantal vragen en antwoorden. De basis hiervoor vormen de vragen die wij van geïnteresseerde en bezorgde gebruikers en omwonenden van Bussloo ontvangen over het gebiedsproces. Blij zijn wij met deze vragen omdat zij ons vertellen wat leeft. Daarop willen wij graag antwoorden.

Participatie

In het gebiedsproces hechten de drie opdrachtgevers, gemeente Voorst, Leisurelands en Vastbouw, veel waarde aan het betrekken van gebiedspartijen. Een van de doelen van het gebiedsproces is om ondernemers, dorpsbelangenorganisaties, verenigingen, gebruikersgroepen en andere gebiedspartijen te stimuleren om mee te denken over de toekomst van Bussloo en daarbij (gebruikers-)wensen, kansen, zorgen en bedreigingen inzichtelijk krijgen.

Er zijn veel verschillende gebiedspartijen: ondernemers aan en rond het meer, inwoners van de gemeente Voorst, andere gebruikers van het recreatiegebied, en organisaties in de directe omgeving.

De inwoners van Voorst betrekken wij actief via de dorpsbelangenorganisaties ABWA (Wilp Achterhoek), Posterens Belang en Bussloo's Belang. Zij nemen deel aan de diverse bijeenkomsten en werksessies en zijn daarnaast ook met elkaar in gesprek. Om de inwoners van Voorst te bereiken plaatsen wij uitnodigingen voor bijeenkomsten in het Voorster Nieuws en sturen wij deze nieuwsbrief. De gebiedsbijeenkomst in april was met 70 directe aanmeldingen goed bezocht. Wij hopen een volgende keer een 'echt' inloophmoment te kunnen organiseren zodat we elkaar makkelijk en informeel kunnen spreken. Voordeel van een online bijeenkomst is wél dat het relatief makkelijk is om een compleet verslag op te stellen en afloop met alle aanwezigen te delen.

De inloophbijeenkomst heeft ook inzichten in nieuwe gebruikersgroepen opgeleverd, hun wensen en hun vertegenwoordigers. Met hen zijn nu afspraken in de maak: wij willen hen, net als de dorpsbelangenorganisaties niet alleen informeren maar ook actief betrekken. Dat doen wij door één op één gesprekken aan te gaan met vertegenwoordigers van deze partijen én door hen mee te laten denken tijdens werksessies.

De ondernemers worden nu door FACET architecten & adviseurs benaderd om hen te bevragen over onder meer hun doelgroepen, toekomstplannen en bereidheid tot samenwerking. FACET kijkt daarnaast ook naar de knelpunten die spelen om Bussloo te ontwikkelen tot een volwaardig recreatief cluster van dag- en verblijfsrecreatie met een bovenregionale aantrekkingskracht. Inventarisatie van en omgaan met de knelpunten leidt tot plannen die kunnen rekenen op draagvlak. De ambitie is om tot een of meer innovatieve concepten te komen waarbij recreatieve en landschappelijke / ecologische ontwikkeling hand in hand gaan. Concepten ook, die daadwerkelijk vernieuwend zijn en nu nog niet op ons netvlies staan. Concepten met voldoende draagvlak.

4 Nieuwsflash

Recreatiegebied Bussloo, herfst 2021

Participatie geven wij ook gestalte door met een breed aanbod aan gebiedspartijen werksessies te houden en de uitkomsten met hen te delen. Bij de werksessie in juni zaten aan tafel: twee van de drie dorpsbelangenorganisaties, de naaktrecreanten, de ondernemers op en rond het meer inclusief de kioskhouders, Landgoed de Poll, en de drie opdrachtgevers. Tijdens deze sessie, inhoudelijk begeleid door KuiperCompagnons, zijn de eerdere uitgangspunten met elkaar gedeeld en is de kansenkaart nader ingevuld.

Volgende stap gebiedsproces: Masterplan

De komende maanden willen de opdrachtgevers een masterplan opstellen. Dit masterplan geeft invulling aan de wensen van de gemeenteraad en ondernemers om het recreatiegebied verder te ontwikkelen tot een volwaardig aantrekkelijk recreatief cluster met intensieve en extensieve vormen van recreatie én met bovenregionale aantrekkingskracht. Een volwaardig aanbod omvat zowel dag- als verblijfsrecreatie. Tijdens de laatste werksessie hebben gebiedspartijen veel ideeën aangedragen om dit aanbod vorm te geven. Bij aantrekkelijkheid gaat het om recreatieve, landschappelijke, ecologische en andere waarden. H+N+S Landschapsarchitecten verdiept de inventarisatie die KuiperCompagnons heeft opgesteld naar de huidige ruimtelijke kwaliteiten van Bussloo in haar omgeving. Het masterplan legt de uitgangspunten en kaders vast voor een verdere ontwikkeling van Bussloo. De voorgestelde recreatieve ambities zijn realistisch in ruimtelijke en financiële zin. Het plan definieert op welke wijze recreatieve ontwikkelingen hierin dienen te passen en bij moeten dragen aan het uitbouwen van die kwaliteiten. Dit draagt bij aan de identiteit en daarmee branding van het gebied.

Het masterplan verschaft duidelijkheid over wat wél en níet gewenst is aan ontwikkelingen en activiteiten. Het masterplan zal stimuleren tot gewenste ontwikkelingen binnen heldere kaders. Het document fungeert derhalve als stimulerings- en toetsingskader. Tegelijkertijd kan het ook verleiden tot het doen van de investeringen die gewenst zijn, dus ook een aantrekkelijk toekomstperspectief geven. Wenselijke investeringen kunnen gericht zijn op het bereiken van recreatieve, landschappelijke / ecologische en infrastructurele doelen. De insteek is dat het masterplan wordt gedragen door gebiedspartijen en vastgesteld door de gemeenteraad.

De kansenkaart

De opgestelde kansenkaart beschrijft schetsmatig een scala aan ontwikkelkansen en ideeën die partijen voor het meer van Bussloo en haar directe omgeving hebben, binnen het DNA van het (grotere) gebied. Van groen tot rijp, en van haalbaar tot futuristisch. Het DNA is diepgaand ontrafeld, van de huidige kwaliteiten van Bussloo in haar omgeving tot de historische context. Reden hiervoor is dat we het gebied kwalitatief willen versterken, landschappelijk én recreatief, voortbouwend op wat er is.

4 Nieuwsflash

Recreatiegebied Bussloo, herfst 2021

De kansenkaart is niet alleen een opsomming van ideeën. Het beschrijft voor een deel ook al de argumenten, uitgangspunten, randvoorwaarden waaraan een toekomstige ontwikkeling van Bussloo moet voldoen. Enerzijds gaat het daarbij om algemene uitgangspunten, anderzijds gaat het om standpunten van specifieke gebiedspartijen. Tijdens de werksessies zijn standpunten, do's en don'ts van gebiedspartijen ter tafel gekomen. Daarbij is het onvermijdelijk dat belangen van de ene partij strijdig zijn met belangen van de andere partij. De kansenkaart is dus geen document waarover consensus bij alle gebiedspartijen is. Het is onze verwachting dat ook het masterplan niet alle partijen volledig tevreden stelt. Wel zullen we door een brede gebieds- en gebruikersconsultatie tot een integrale belangenafweging kunnen komen. Zo willen we bereiken dat in het masterplan alle betrokken partijen iets van hun gading zullen vinden en dat het een daadwerkelijke kwaliteitsverbetering voor het gebied rond Bussloo oplevert.

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd in de kansenkaart:

1. Elke economisch-recreatieve ontwikkeling moet zodanig landschappelijk ingepast worden dat er landschappelijke / ecologische waarde wordt toegevoegd aan het gebied;
2. Iedereen moet op enige manier van de economisch-recreatieve en landschappelijke / ecologische ontwikkelingen kunnen profiteren;
3. We zoeken naar verbinding tussen ontwikkelingen die bij elkaar passen en willen deze verbinding stimuleren door deze bij elkaar in zones / corners te zetten;
4. We hebben aandacht voor een zorgvuldige afwikkeling van het gemotoriseerde verkeer in de omgeving van Bussloo;
5. We voegen extra openbare recreatieve verbindingen voor wandelaars, fietsers en mogelijk andere doelgroepen toe;
6. We zetten in op het behoud en het kwalitatief verbeteren van het rondje om de plas en willen nieuwe rondjes (ommetjes) toevoegen;
7. We gaan zorgvuldig om met verblijfsrecreatie: deze verblijfsrecreatie mag geen grootschalige uitstraling krijgen;
8. De toe te voegen bebouwing dient van zeer hoge (beeld)kwaliteit te zijn, passend in de landschappelijke omgeving.

Nieuwe initiatieven: Strandhuys De Enk en For-rest Glamp

Vooruitlopend op het masterplan zijn bij de gemeente twee vergunningaanvragen voor initiatieven op Bussloo ingediend: een vergunningaanvraag voor een tijdelijke (maximaal 3 jaar) camping (glamping) met maximaal 50 eenheden, ingericht met basisvoorzieningen, te gebruiken door gasten die op zoek zijn naar rust en ruimte in een landschappelijke omgeving. En een vergunningaanvraag voor het ombouwen van een kiosk tot een strandhuis met een meer luxe uitstraling en hoger voorzieningenniveau dat tevens als uitvalsbasis kan dienen voor sport- en bewegingsactiviteiten. Bij beide aanvragen heeft de gemeente gekeken naar de uitkomsten van het gebiedsproces tot nu toe: passen de initiatieven qua karakter binnen de beoogde corners? Bovendien heeft ze de initiatiefnemers vanaf de start van de procedure voorwaarden meegegeven waaraan de inrichting en exploitatie moeten voldoen.

4 Nieuwsflash

Recreatiegebied Bussloo, herfst 2021

Voor het initiatief van For-rest Glamp hebben bestuursleden van de dorpsbelangenorganisaties met beoogd exploitant en vertegenwoordiger van Leisurelands een locatiebezoek gebracht. Hun vragen, wensen, zorgen hebben zij gedeeld met initiatiefnemer en Leisurelands. Beide initiatieven zijn ingediend door de (beoogde) exploitanten. Leisurelands is als eigenaar van de ondergrond betrokken bij de aanvragen: zij staat achter de (beoogde) ontwikkelingen door beide initiatiefnemers. Voor beide initiatieven geldt dat de noodzakelijke vergunningprocedures zijn gestart. De vergunning voor Strandhuys de Enk is inmiddels verleend. De vergunningprocedure voor For-rest Glamp is hangende wegens een nader onderzoek naar de vleermuispopulaties die deze locatie als foerageergebied gebruiken. De provincie Gelderland is bevoegd gezag voor wat betreft de ecologische waarden.

Recente en uit te voeren activiteiten op het koeweitje

Op de locatie van het "Koeweitje" heeft in het verleden een toiletgebouwtje gestaan met een aansluiting op zowel de riolering als het drinkwaterleidingennet. Bij het ontmantelen daarvan is de watermeter verwijderd. De bestemming van het gebied is Recreatie - dagrecreatie -2' en ter plaatse is een bouwvlak aanwezig. Voorzieningen voor o.a. een toiletgebouwtje of kiosk passen binnen deze bestemming. Leisurelands heeft maanden geleden contact gehad met Vitens over het up-to-date maken van de drinkwatervoorziening. Conclusie was dat een nieuwe (betonnen) put nodig was en een nieuwe leiding naar de Bloemenksweg. De put is inmiddels geplaatst (binnen het bouwvlak), de aanleg van de nieuwe leiding naar de Bloemenksweg volgt binnenkort. Deze activiteiten vinden plaats in het kader van normaal beheer en onderhoud, waarbij Leisurelands de verwachting had dat deze voorziening gebruikt zou worden ten bate van For-rest Glamp. Hoewel het nog onzeker is of For-rest Glamp op deze locatie gerealiseerd kan worden, wil Leisurelands deze drinkwatervoorziening wel weer in orde hebben. Hierbij speelt mee dat aanvragen bij Vitens een heel lange looptijd kennen.

Op grond van het geldende bestemmingsplan en landelijke wetgeving is geen vergunning nodig voor de werkzaamheden. Dit geldt voor zowel de werkzaamheden die inmiddels plaats hebben gevonden als de graafwerkzaamheden voor de nieuwe leiding vanaf de put naar de Bloemenksweg.

Vragen en antwoorden

Wat wordt verstaan onder het DNA van het gebied?

Onder DNA verstaan wij in de context van Bussloo de identiteit van het gebied, die wordt bepaald door de ligging in zijn omgeving, de landschappelijke setting, de ecologische waarden, de cultuurhistorische elementen en ook door de recreatieve waarde voor bewoners en gebruikers van het gebied.

Hoe groot is het gebied waarvoor het Masterplan straks implicaties heeft?

Bij de kanskaart is een keuze gemaakt voor het meedenken over de invulling van het gebied van de plas en de directe omgeving. Bij de verdere planontwikkeling gaan we breder kijken, om te onderzoeken of zich in de omgeving kansen voordoen, denk daarbij aan mogelijkheden voor landschapsversterking en ecologie. We willen het gebied nog aantrekkelijker maken voor de omgeving en voor de gebruikers.

4 Nieuwsflash

Recreatiegebied Bussloo, herfst 2021

Ook verkennen we of er een bijdrage geleverd kan worden aan transitie in het landelijk gebied in de vorm van natuurinclusieve landbouw (van biodiversiteit en landschapselementen tot productie en verkoop van lokale producten). Verbindingen met de omgeving bijvoorbeeld in de vorm van wandel- en fietspaden, kunnen mogelijk versterkt worden. Kortom, het plangebied van het masterplan is op dit moment min of meer afgebakend voor wat betreft de recreatieve ontwikkeling maar niet voor wat betreft landschappelijke, infrastructurele en andere ontwikkelingen.

De gemeente heeft tot nu toe de plaatsing van tiny houses ontmoedigd. Is haar beleid hierin gewijzigd met de geplande tiny houses in het initiatief van For-rest Glamp?

De gemeente zet in op kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie, die gebruikt wordt door gasten die voor een kort verblijf een accommodatie zoeken. For-rest Glamp is een initiatief voor een tijdelijke camping (3 jaar), waar gasten een mid-week, weekend of week kunnen verblijven om te genieten van de rust, ruimte, het landschap en de recreatieve activiteiten en culinaire kwaliteiten van de gemeente Voorst. Gezien de kleinschaligheid, het gastheerschap en het karakter van dit initiatief is de gemeente niet bezorgd dat andere gebruikersgroepen gebruik zullen gaan maken van deze accommodaties.

Is er daadwerkelijk een brug gepland tussen de westoever van het meer en het strand van de naaktrecreanten?

Eén van de ideeën die aan de orde zijn geweest tijdens de laatste werksessie met dorpsbelangenorganisaties, gebruikers, ondernemers en andere gebiedsrecreanten, betreft het terugbrengen van een historische as, de Laan van Bussloo, en het realiseren van een zichtlijn tot aan of over het meer van Bussloo. Ook is het optimaliseren van 'het rondje om de plas' besproken. Een verbinding tussen westoever en het zuidelijk middengedeelte is als onderwerp ingebracht. De vertegenwoordigers van de naaktrecreanten brachten drie argumenten in waarom zij hierop tegen waren: privacy, onrust door meer drukte, en (opnieuw) verkleining dan wel doorsnijding van het naaktstrand. In de kanskaart staan deze argumenten genoemd. Gezamenlijk is onder andere gekeken naar meer noordelijke verbindingen, manieren om de privacy te borgen (bijvoorbeeld met rietkragen) en het creëren van een natuurlijke buffer ten noorden van het naaktstrand. Nadrukkelijk is toen de vraag gesteld of het realiseren van een dergelijke verbinding met behoud van de belangen van de naaktrecreanten haalbaar is. Het betreft dus een idee, dat met betrokken partijen verder verkend zal worden.

In de kanskaart worden drie zones genoemd, de 'active corner', de 'social corner' en de 'relax corner'. Waarom wordt er geen vierde corner, met aandacht voor natuur, toegevoegd?

De namen van deze corners verwijzen naar de verschillende doelgroepen, vertaald naar leefstijlen, op wie deze corners zich richten. Het aanbod en de inrichting kunnen hierop verder aangepast, verfijnd en versterkt worden. De bezoeker die op zoek is naar rust en ruimte en welverdiend genieten zal zich aangetrokken voelen tot de relax corner. De actieve, sportieve bezoeker kan zijn energie en passie kwijt in de active corner, om te duiken, hard te lopen, paard te rijden of anderszins. En de social corner richt zich op doelgroepen die in groepen gezelligheid en vermaak zoeken. De activiteiten van Pitch & Putt passen hier prima in, evenals evenementen en groepsactiviteiten.

4 Nieuwsflash

Recreatiegebied Bussloo, herfst 2021

Voor alle drie de corners geldt dat elke recreatieve ontwikkeling, dag- of verblijfsrecreatie, ook de landschappelijke / ecologische waarden dient te versterken. In die zin worden in elke corner maar ook daarbuiten deze waarden toegevoegd.

Wat is de status van de kanskaart?

De kanskaart heeft geen formele status. Het is als bijlage bij een raadsmededeling gevoegd. Wij willen de gemeenteraad actief informeren over het gebiedsproces rond Bussloo. De raad heeft daarom op 5 juli een gebiedsexcursie op Bussloo gehad, heeft toen kennis gemaakt met de partijen uit de intentieovereenkomst - naast de gemeente zijn dat Leisurelands en Vastbouw - en heeft een presentatie gekregen over het gebiedsproces tot nu toe en voor de komende maanden. De raad heeft geen formeel besluit genomen over de kanskaart. Tijdens de behandeling van de mededeling in de raadsvergadering van 20 september is het college op het hart gedrukt ook bij het opstellen van het masterplan voldoende aandacht te besteden aan de participatie en de verschillende gebruiksgroepen, waaronder dorpsbelangenorganisaties en naaktrecreanten.

Planning

Streven is om het masterplan in februari in de gemeenteraad te behandelen. Dit masterplan zal bestaan uit verschillende delen: een inventarisatie van de identiteit van het gebied, die wordt bepaald door de ligging in zijn omgeving, de landschappelijke setting, de ecologische waarden, de cultuurhistorische elementen, de recreatieve waarde en de sociale waarde voor bewoners en gebruikers van het gebied. Ook de ambities worden geïnventariseerd. Deze inventarisaties vormen de basis voor de visie. Deze visie wordt geformuleerd in de vorm van een integraal kaartbeeld met toelichting, waarin landschappelijke / ecologische, infrastructurele en recreatieve ontwikkelingen hand in hand gaan. Deze visie wordt afgestemd met stakeholders. Daarna zal deze visie worden uitgewerkt met toekomstbeelden en één of meer concepten. Het plan zal medio januari in college besproken worden en daarna ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Met vragen kunnen jullie contact opnemen met:
Saskia Croes via saskia.croes@auroraprojecten.nl of
Sandra Duits via sandra.duits@auroraprojecten.nl



Als u geen nieuwsbrieven meer wilt ontvangen, laat het ons weten, dan halen wij u van de verzendlijst!